



# Velkommen til ordinær generalforsamling 2008

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

22. april 2008



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



# Resultatopgørelse

| (DKK 1.000)                                  | 2007          | 2006          | Udvikling<br>2006 til 2007 |
|--|---------------|---------------|----------------------------|
| Lejeindtægter                                | 65.015        | 38.355        | 26.660                     |
| Omkostninger vedr. investeringsejendomme     | -16.167       | -11.135       | -5.032                     |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 50.831        | 31.392        | 19.439                     |
| <b>Bruttoresultat</b>                        | <b>99.679</b> | <b>58.612</b> | <b>41.067</b>              |
| Administrationsomkostninger                  | -14.631       | -12.402       | 2.229                      |
| <b>Driftsresultat (EBIT)</b>                 | <b>85.048</b> | <b>46.210</b> | <b>38.838</b>              |
| Finansielle poster, netto                    | -18.205       | -13.604       | -4.601                     |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>66.843</b> | <b>32.606</b> | <b>34.237</b>              |
| Skat af årets resultat                       | -13.188       | -7.850        | -5.338                     |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>53.655</b> | <b>24.756</b> | <b>28.899</b>              |
| Resultat per foreningsbevis (kr.)            | 15,45         | 9,75          | 5,70                       |



## Hovedtal 2005 – 07

|  | <b>2007</b> | <b>2006</b> | <b>2005</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Hovedtal</b>                            |             |             |             |
| Lejeindtægter                              | 65.015      | 38.355      | 7.654       |
| Resultat af ejendommenes primære drift     | 50.537      | 27.220      | 6.580       |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 50.831      | 31.392      | 16.083      |
| Årets resultat                             | 53.655      | 24.756      | 11.192      |
| Foreningskapital                           | 414.000     | 254.000     | 254.000     |
| Medlemmernes formue                        | 500.018     | 281.116     | 259.880     |
| Balancesum                                 | 1.272.117   | 802.699     | 323.106     |



## Nøgletal 2005 – 07

|   | <b>2007</b> | <b>2006</b> | <b>2005</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Årets forrentning målt på indre værdi   | 13,48       | 10,23       | 5,71        |
| Etageareal (kvm.)                       | 156.258     | 93.048      | 45.132      |
| Udlejningsgrad (pct.)                   | 98,0        | 96,5        | 96,2        |
| Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.) | 6,08        | 5,95        | 6,85        |
| Bogført værdi (kr. pr. kvm.)            | 7.503       | 8.174       | 6.429       |
| Indre værdi                             | 120,78      | 110,68      | 102,31      |



# Afkastsammenligning

## Totalafkast 2007

| Foreningen<br>Fast<br>Ejendom | Aktier | Ejendoms-<br>aktier | Obligationer | MSCI World<br>Index | Inflation |
|-------------------------------|--------|---------------------|--------------|---------------------|-----------|
| 13,5                          | 6,5    | - 7,7               | 2,9          | -1,4                | 2,4       |

Kilder: Foreningen Fast Ejendom, Årsrapport 2007  
Aktier, OMXCBCAPGI,  
Ejendomsaktier, OMX 4040,  
Obligationer, Danske Stat 3-5 år, Nordea,  
MCSI, MSCI Barra  
Inflation, HICP dec.-dec. Damarks Statistik



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

## Ejendomsbalance og finansiering (1)

|                                       | 31.12.2007 | Mål              |
|---------------------------------------|------------|------------------|
| Investerings ejendomme<br>(mio. kr.)  | 1.172      | -                |
| Prioritets- og bankgæld<br>(mio. kr.) | 711        | -                |
| Gældsandel                            | 1,6        | Maksimum 2 gange |
| Varighed på gældsportefølje           | 2,7        | Minimum 2 år     |



## Ejendomsbalance og finansiering (2)

|                   | Årligt rentebeløb t. kr. | Ændring i årligt rentebeløb t.kr. | Varighed i år | Værdi af swaps t. kr. | Ændring i foreningskapital t. kr. |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1 % rentestigning | 41.744                   | 4.600                             | 2,58          | 22.930                | 11.912                            |
| Nuværende rente   | 37.144                   | 0                                 | 2,63          | 6.418                 | 0                                 |
| 1 % rentefald     | 32.544                   | -4.600                            | 2,82          | -11.761               | -13.579                           |



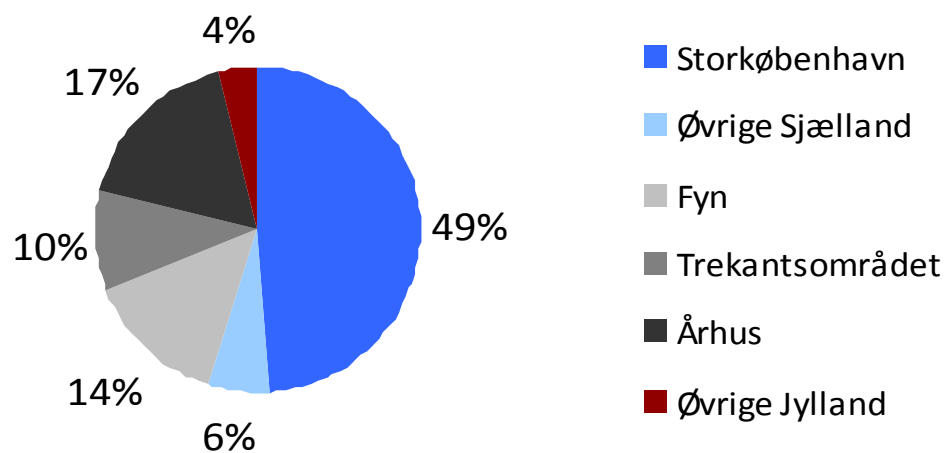
## Porteføljesammensætning, typer

| <b>Ejendomstype</b> | <b>Fordeling pr.<br/>31.12.2007 i %</b> | <b>Fordeling pr.<br/>31.12.2006 i %</b> | <b>Langsigtet mål</b> |
|---------------------|---|---|-----------------------|
| Kontor              | 37,7                                    | 50,0                                    | 20-60                 |
| Butik               | 4,7                                     | 2,9                                     | 0-20                  |
| Lager og produktion | 45,8                                    | 29,2                                    | 20-60                 |
| Bolig               | 11,7                                    | 17,7                                    | 0-20                  |
| Andet               | 0,1                                     | 0,2                                     | 0-10                  |



# Porteføljesammensætning, beliggenhed

Samlet areal til udlejning 156.258 m<sup>2</sup>



# Ejendomsmarkedet april 2008

- Finansiell usikkerhed
- Stigende afkastkrav, særligt for boligejendomme
- Fokus på indkomst – mindre på værdistigninger
- Færre højt gearede aktører
- Fokus på aktiv forvaltning
- Et mere "normalt" ejendomsmarked



## Foreningens forventninger til 2008

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Indtægter                | 90 mio. kr. |
| Resultat af primær drift | 80 mio. kr. |
| Resultat efter skat      | 35 mio. kr. |
| Forrentning              | 7 %         |

### Forudsætninger

- Inflationsregulering af lejen med 2 pct. og uændret tomgang
- Værdiregulering med 2 pct.
- Rente på fremmedfinansiering uændret 5 pct.



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



## Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning

- For regnskabsåret 2007 indstiller bestyrelsen en udlodning på 4,65% eller 19.251 kr., svarende til 4,65 kr. pr. foreningsbevis.
- Forslaget svarer til den lovbestemte minimumsudlodning



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



## Valg af medlemmer til bestyrelsen

- Ingen eksisterende medlemmer på valg i 2008
- Forslag fra Fionia Bank om indvalg af Henning Balle Kristensen



## Cand. Oecon. Henning Balle Kristensen (1949)

- 1997 til 2005: Odense Stålskibsværft, senest finansdirektør
- 1981 til 1997: ABB-koncernen
- 1976 til 1981: Odense Stålskibsværft
  
- Direktør for Heli Management Aps og SFK Handel A/S
- Formand for bestyrelsen i Randers Tandhjulsfabrik A/S, Trinova Management II A/S og Fionia Invest.
- Medlem af bestyrelsen for Syddansk Venture og SFK Handel A/S



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



## Valg af revisor

- Nuværende revisor,  
KPMG C. Jespersen Statsautoriseret Revisionsinteressentskab,  
ophører
- Bestyrelsen indstiller nyvalg af  
KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



## Bemyndigelse til opkøb af egne foreningsbeviser

- Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 10 % af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 %.



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt



---

## Indkomne forslag

- Der er ikke indkommet forslag



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt

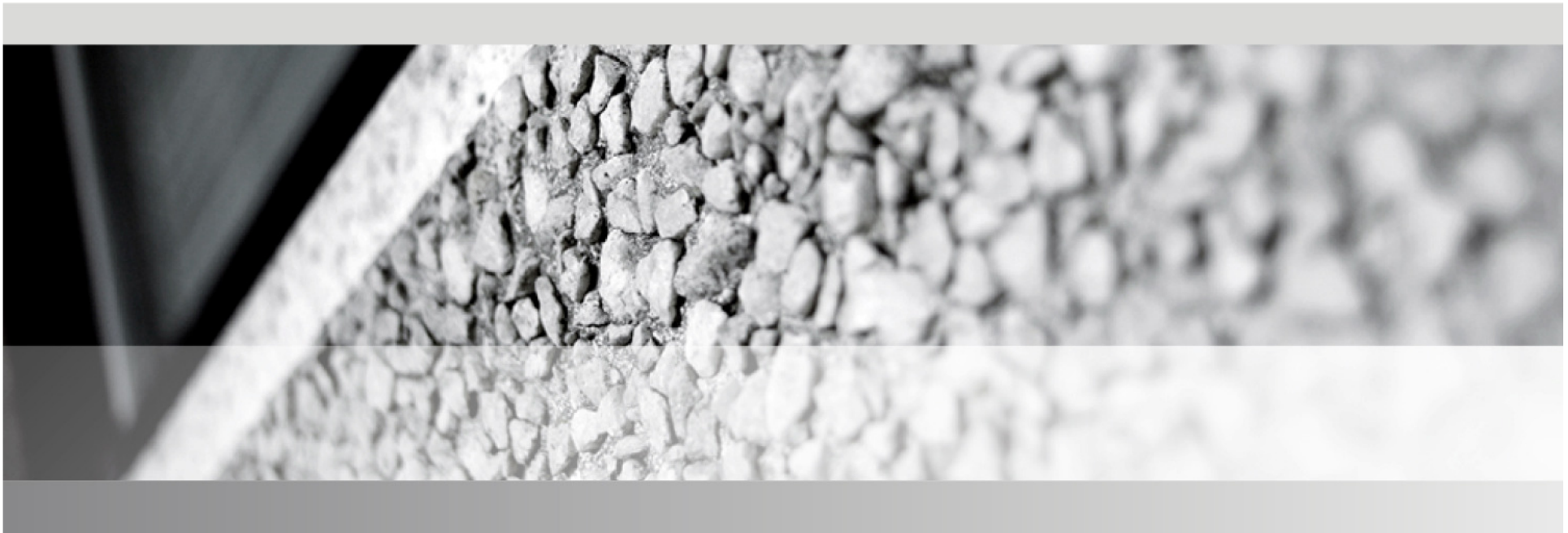


---

Eventuelt



**FORENINGEN FAST EJENDOM**



**Tak for i dag**

**Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.**

**[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)**



**FORENINGEN FAST EJENDOM**